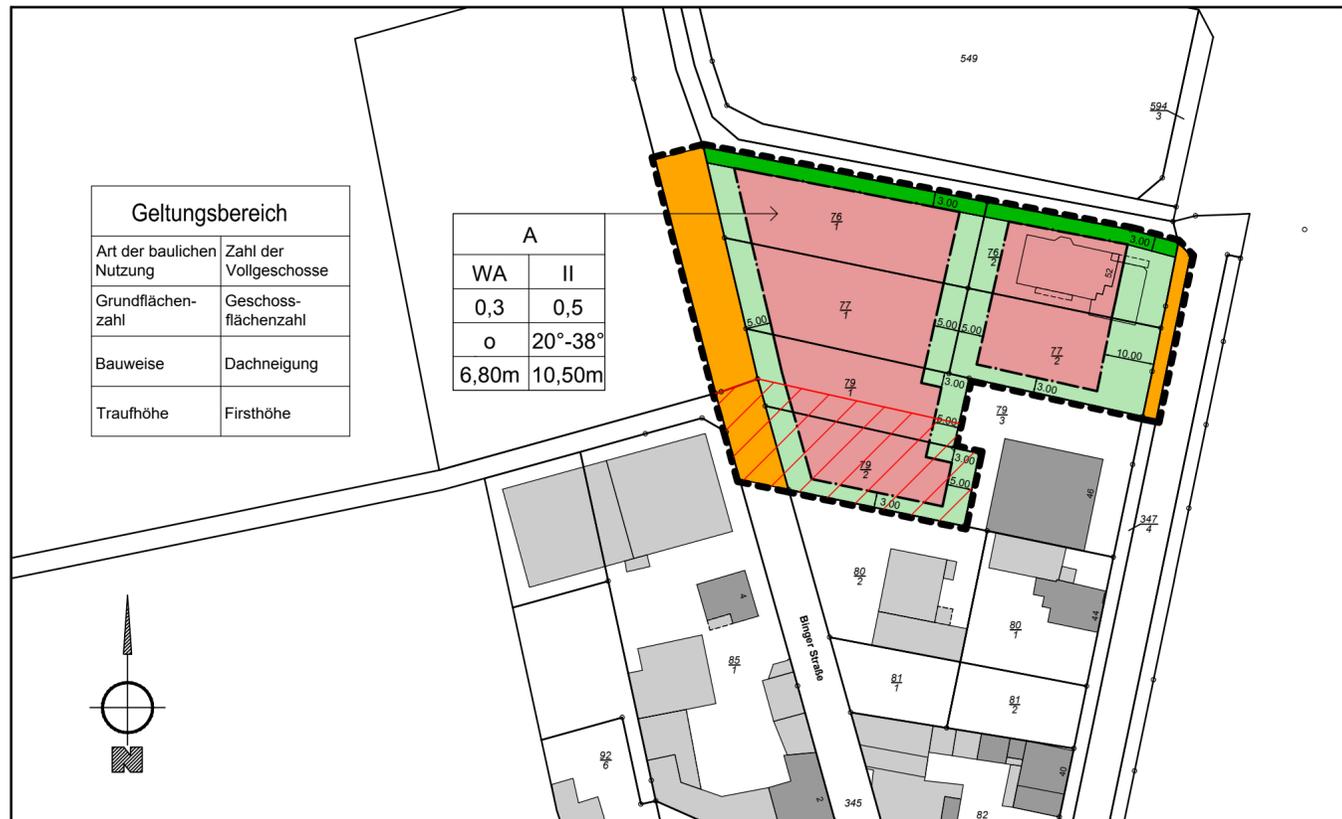
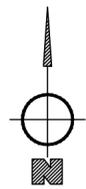


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet " Auf der Pforte ", Flur 1 und 3, Maßstab 1 : 1000, 1. Änderung



Geltungsbereich	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe

A	
WA	II
0,3	0,5
o	20°-38°
6,80m	10,50m



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 1 wird wie folgt geändert und neu gefasst:

**Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO**

**Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO**

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 1 wird wie folgt ergänzt:

**Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO**

Die maximale Traufhöhe (Th-max) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird im Plangebiet mit 6,80 m, bei einem Hauptbaukörper mit Pultdach mit 7,40 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FH-max) wird im gesamten Plangebiet mit 10,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante fertige Straßenseite der dem Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend ist die Mitte der höchstgelegenen, der Straße zugewandten Gebäudelinien. Bei straßenseitig mit der Giebelfront zugewandten Gebäuden gilt als Messpunkt die Mitte der Verbindungslinien zwischen den Traufen. Die ermittelte Höhe bezeichnet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 4 entfällt.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO

Die gestalterische Festsetzung Nr. 7 a) (Dachneigung und Dacheindeckung) wird wie folgt geändert und neu gefasst:

#### a) Dachform

Die zulässige Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 20° - 38°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports 0 - 30° betragen. Pultdächer an Hauptgebäuden sind nur mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig. Die Dachneigung bei Gartenhäusern darf bis 20° betragen. Ausgenommen von den o.g. Festsetzungen sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben und Vordächer.

#### Hinweise:

Mit der 1. Änderung ist keine Änderung hinsichtlich der Textfestsetzungen Nr. 1 (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise), Nr. 2 (Nebenanlagen), Nr. 3 (Garagen), Nr. 5 (Pflanzgebot), Nr. 6 (Zugänge und Zufahrten), Nr. 7 b) (Einfriedungen), des seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplans verbunden. Hierfür gelten weiterhin die Bestimmungen der Bauordnungsverordnung 1977 (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

## RECHTSGRUNDLAGEN :

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

§ 8 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

## Verfahrensvermerke

- Der Ortsgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.  
Pfaffen-Schwabenheim, den \_\_\_\_\_  
Der Ortsbürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Pfaffen-Schwabenheim, den \_\_\_\_\_  
Der Ortsbürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.  
Pfaffen-Schwabenheim, den \_\_\_\_\_  
Der Ortsbürgermeister
- In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_
- Ausfertigung :  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text, sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.  
Pfaffen-Schwabenheim, den \_\_\_\_\_  
Der Ortsbürgermeister
- Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im „Mittlungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach“ Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
Bad Kreuznach, den \_\_\_\_\_  
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach  
Im Auftrag \_\_\_\_\_

**B**  
Ingenieurbüro Bickmann  
B. Eng. Stephan Bickmann  
Zum Hasselberg 3  
55585 Norheim  
E-mail: sbi@ib-bickmann.de  
Md. Ingenieurkammer Rlp: Nr. 94649  
Telefon : 0671/33043  
Telefax : 0671/46020

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfläche
- nichtüberbaubare Grundstücksfläche
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Traufhöhe als Höchstmaß
- Firsthöhe als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Pflanzstreifen (Breite 3,00 m)
- Erweiterungsfläche Bebauungsplan

## Übersichtslageplan M 1:5000

